

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط  
بالمحكمة الابتدائية المدنية بالبيضاء  
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالبيضاء بتاريخ 17 يوليوز 2024 وهي ثبت في  
قضايا المدنية بجلستها العلنية بهيئة مؤلفة من :  
السيدة نهاد الزعري رئيسا للجلسة  
وبمساعدة السيد مصطفى حرشيش كاتب الضبط  
الحكم الأتي نصه:

بين شركة اعمار الواحة في شخص ممثلها القانوني شركة ذات المسؤولية المحدودة  
الكائن مقرها بزواوية يعقوب المنصور وزنقة ياسمين عمارة I الطابق 5 رقم 27-28  
الدار البيضاء .  
شركة فيرفي اموبيلي في شخص ممثلها القانوني شركة ذات المسؤولية المحدودة الكائن  
مقرها ب 10 زنقة الحرية الطابق الثالث شقة 5 الدار البيضاء  
ينوب عنهما الأستاذ كمال لخلفي المحامي بهيئة الدار البيضاء

طرفا مدعيا من جهة  
وبين شركة كف سانديك ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني الكائن  
بمركب كرين ووركس 109 طريق بوسكورة سيدي معروف الدار البيضاء .  
تنوب عنها الأستاذة فاطمة الزهراء واحمان المحامية بهيئة الدار البيضاء

طرفا مدعى عليه من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المؤدى عنه الرسوم القضائية و المسجل  
بكتابة الضبط بهذه المحكمة بتاريخ 2024/01/26 والذي تعرض من خلاله المدعيتين،  
بواسطة نائبهما ، أن العارضة شركة اعمال الواحة بصفتها مقاولة و مالكة مشروع  
اقامات البساتين بوسكورة التي تتوفر على مساحات شاسعة تقدر بالهكتارات في اطار  
الاجزاء المشتركة التي من بينها المجموعة السكنية GH10-P2 التي لا زالت تملك فيها  
مجموعة من الشقق السكنية هذه المجموعة السكنية التي تتكون من 10 عمارات حسب  
الثابت من نظام الملكية المشتركة و كذا لوائح الملكية المشتركة المتعلقة بالعمارات  
المذكورة اعلاه و في اطار حفظ وتسيير الاقامات بجمع اجزائها امند المقول شركة  
اعمار الواحة لشركة فيرفي اموبيلي مهمة السنديك رتما تتاسس الجمعية العمومية  
لجميع ملاك الاقامة طبقا للمادة 21 منه ناهيك عن كون شرك اعمار الواحة إلى جانب  
اغلبية الساكنة اكدوا استمرارية شركة فيرفي اموبيلي كوكيل اتحاد هذه المجموعة السكنية

المملكة المغربية  
السلطة القضائية  
محكمة الاستئناف  
بالدار البيضاء  
المحكمة الابتدائية  
المدنية بالبيضاء

حكم عدد :

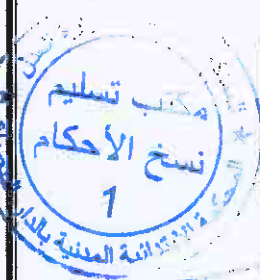
26 B

صادر بتاريخ :

2024/07/17

ملف رقم :

2024/1201/661



نسخة قصد التبليغ

، غير ان العارضة شركة اعمار الواحة فوجنت مؤخرا بتبليغها بتاريخ 2023/12/01 بمحضر الجمع العام التاسيسي المنعقد بتاريخ 2023/11/26 الذي استر عن تعيين شركة كف سانديك وكيل لاتحاد الملاكين و السيد ازي زكرياء نائب وكيل الاتحاد وذلك بواسطة المفوض القضائي السيد محمد غزاف بعد ان سجلت السيدة سهام حراك تصريحها عند تسلمها للتبليغ المذكور جميع تحفظاتها القانونية بشأن المحضر موضوع الطعن الحالي لكون المجموعة السكنية GH10-P2 ممثلة بواسطة وكيل الاتحاد السانديك الحالي المفوض من طرف شركة اعمار الواحة و اغلبيه الساكنة التي صوتت على تأكيد استمرارية شركة فيرفي ايموبيلي سنديك لهذه المجموعة السكنية و عليه يتضح ان محضر الجمع العام المؤرخ في 2023/11/26 الذي تم بمقتضاه تعيين شركة كف سانديك خلصة سنديك لجزء فقط من بين اقامات بساتين بوسكورة التي تتوفر اصلا على سنديك في شخص شركة فيرفي ايموبيلي دون احترامه للاجراءات و الشروط القانونية الصريحة التي نصت عليها المواد 16-18 و المادة 21 من القانون 18.00 و بالتالي يكون المحضر قانونا عرضة للبطالان بالنظر إلى خرقه السافر لمقتضيات المواد المذكورة اعلاه لاجله تلتمس الحكم ببطالان محضر الجمع العام التاسيسي الثاني للملاك المشتركين المنعقد يوم 2023/11/26 على الساعة الثالثة بعد الزوال داخل المجموعة السكنية GH10-P2 اقامة بساتين بوسكورة مع تحميلها الصائر و ارفقتا المقال بمحضر الجمع العام التاسيسي و مجموعة شواهد الملكية و نسخة من نظام الملكية المشتركة و نسخة من عقد مبرم بين العارضتين و مجموعة من محاضر و محضر جمع عام الذي اسفر باستمرار العارضة شركة فيرفي ايموبيلي في مهامها وكيلا للاتحاد.

و بناء على الرسالة المدلى بها من قبل نائب المدعيتين بجلسة 2024/06/05 المرفقة بمجموعة شواهد الملكية و محاضر الجموع العامة و مجموعة من المحاضر بشأن تبليغ استدعاءات لحضور الجموع العامة و نسخة من نظام الملكية . و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائب المدعية بجلسة 2024/06/05 جاء فيها ان المدعية شركة اعمار الواحة و من خلال ادعائها بصفتها كمقاول و مالكة بمشروع بساتين بوسكورة لم تدل بما يثبت صفتها في الادعاء و ان الصفة من النظام العام طبقا لمقتضيات المادة 32 من ق م م ، و بالرجوع للوثائق المدلى بها من طرف المدعيتين لن تجد ما يثبت وجود محضر قانوني لشركة فيرفي ايموبيلي كوكيل لاتحاد الملاك "سنديك" و لا حتى صفتها في الادعاء للقول بشرعية الجمع العام الاستثنائي الذي قامت به شركة اعمار الواحة ، كما انها لم تدل بلائحة الحضور للجمع العام الذي تدعيه للقول بالنصاب القانوني مما يكون لادعاؤها بكونها وكيل اتحاد الملاك بمشروع بساتين بوسكورة في اطار الاجزاء المشتركة هو و لانعدام بيان لتعداد السند القانوني لذلك في حين ان العارضة بشركة كلف سنديك و برجع



نسخة قصد التبليغ

المحكمة إلى وثائق الملف المدلى بها من طرف المدعيتين خاصة محضر الجمع العام المؤرخ في 2023/11/26 المنعقد باجماع الساكنة المتكونة من مجموعات سكنية من بينها المجموعة السكنية GH10-P2 موضوع النزاع و الذي جاء طبقا للاجراءات القانونية و المسطرة المتبعة وفق مقتضيات القانونية المعمول بها طبقا للقانون 18.00 المنظم للملكية المشتركة من استدعاءات الساكنة المتكونة من مجموعات سكنية واستدعاء شركة اعمار الواحة وكذا السلطات المحلية بالمنقطة و الذي ترتب عنه تعيين العارضة شركة كف سانديك وكلا لاتحاد الملاك باغلبية الساكنة وطبقا للقانون بمشروع بساتين بوسكورة و ان المدعيتين استصدر في مواجهتهما حكما قضائيا في نفس الموضوع مع وحدة الأطراف و النزاع قضى برفض طلب المدعيتين لكون المحضر القانوني للجمع العام المؤرخ بتاريخ 2023/11/26 لفائدة العارضة جاء سليما و طبقا للقانون ملتزمة التصريح بانعدام الصفة في الادعاء و الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه موضوعا و ادلت بنسخة من حكم.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المدعيتين بجلسة 2024/06/12 جاء فيها انه بالاطلاع على الرسالة المرفقة بالوثائق المدلى بها من قبل المدعيتين يتضح بجلاء انها تتضمن مجموعة شواهد الملكية للشقق المملوكة للعارضة شركة اعمار الواحة بالمجموعة السكنية GH10-P2 موضوع النزاع الحالي بالاضافة إلى عشرة محاضر الجمع العامة التي اسفرت عن استمرار العارضة شركة فيرفي ايموبيلي في مهامها وكيلا للاتحاد لكل عمارة على حدة من المجموعة السكنية GH10-P2 و عليه فان المدعى عليها لم يتسنى لها الاطلاع على رسالة العارضتين المرفقة بالوثائق المذكورة اعلاه المدلى بها بتزامن مع ادلائها بمذكرة جوابها التي اعتمدت في دفعها الشكلية على مجرد بعض الوثائق المدلى بها رفقة المقال الافتتاحي للعارضتين كما ان الثابت من خلال الوثائق المدلى بها رفقة المقال الافتتاحي للدعوى يتضح ان العارضة كانت تمارس مهامها وكيلا للاتحاد قبل انعقاد الجمع العام الذي اسفر عن القرارات موضوع محضر الجمع العام المطعون فيه ، ناهيك عن كون الدعوة إلى عقد الجمع العام يجب طبقا لما نصت عليه صراحة المادة 16 مكرر 3 ان توجه من طرف ثلث الملاك المشتركين عند عدم توجيهها من طرف وكيل الاتحاد الممارس بالاضافة إلى كون الجمع العام موضوع الطعن لم يتداول عزل وكيل الاتحاد الممارس الحالي شركة فيرفي ايموبيلي خرقا لمقتضيات المادة 21 التي تشترط بث الجمع العام باغلبية ثلاث ارباع اصوات الملاك المشتركين في حالة تعيين وكيل الاتحاد و نائبه وعزلها كما ان محضر الجمع العام لا يتضمن ما يفيد انه تم استدعاء العارضة شركة اعمار الواحة بصفتها مقاولا مالكة لغاية الان لمجموعة شقق سكنية بنفس المجموعة السكنية GH10-P2 ملتصقتين الحكم وفق جميع ملتزمات العارضتين في مقالهما الافتتاحي للدعوى و



تحميل المدعى عليها الصائر و ادلت بحكمين .  
وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائبة المدعى عليها بجلسة  
2024/07/03 التمسست من خلالها الحكم بعدم قبول الطلب شكلا لانعدام الصفة في  
الادعاء وموضوعا الحكم برفض الطلب .  
و بناء على ادراج القضية بعدة جلسات اخرها الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ  
2024/07/03 الفى بالملف مذكرة الاستاذ وحمان و تخلف ذ/ لخيفي رغم الاعلام  
فقرر حجز القضية للتأمل قصد النطق بالحكم بجلسة 2024/07/17.

### ويعد التأمل طبقا للقانون

#### التعليل

**في الشكل :** حيث دفعت المدعى عليها بكون المقال مرفوع على غير ذي صفة لكن  
برجوع المحكمة لوثائق الملف خاصة محضر معاينة الجمع العام تبين لها ان الدعوى  
مقدمة من ذي صفة و يتعين رد الدفع الخاص بها .  
وحيث ان مقال الادعاء المقدم من طرف الجهة المدعية جاء على الشكل و الصفة  
المتطلبين قانونا وادي عنه الرسوم القضائية مما يتعين معه قبوله شكلا .  
**في الموضوع :** حيث يهدف الطلب إلى الحكم وفق ما هو مسطر أعلاه .  
وحيث عزز الطرف المدعي دعواه بمحضر الجمع العام التأسيسي و مجموعة شواهد  
الملكية و نسخة من نظام الملكية المشتركة و نسخة من عقد مبرم بين العارضتين و  
مجموعة من محاضر و محضر جمع عام الذي اسفر باستمرار العارضة شركة فيرفي  
ايموبيلي في مهامها وكيالة الاتحاد.  
وحيث اسست الجهة المدعية طلبها الرامي الى البطلان على خرق المدعى عليها  
لمقتضيات المادة 16 مكرر 3 من القانون رقم 18.00 وخصوصا كون وكيل الاتحاد هو  
الجهة المخولة باستدعاء الجمع العامة.  
وحيث اجابت الجهة المدعى عليها بالدفع المشار اليها صدره .  
وحيث ان الثابت من المحاضر المدلى بها في الملف ان المدعية شركة فيرفي ايموبيلي  
كانت هي وكيالة الاتحاد الخاص بالاقامة موضوع الطلب قبل انعقاد الجمع العام  
موضوع طلب البطلان.  
وحيث انه عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة العقد الجمع العام ، يمكن توجيه هذا  
الطلب اليه من طرف ثلث ( 1/3 ) الملاك المشتركين ، و تحديد في هذا الطلب النقط  
التي يتعين ادراجها في جدول اعمال الجمع العام وفي حالة عدم الاستجابة للطلب  
المشار اليه في الفقرة الاولى أعلاه يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد  
، وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده ، و ذلك بعد انصرام اجل



أسئلة قصد التبليغ

ثمانية (08) ايام على توجيه انذار بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل او المفوض  
القضائي او بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد طبقا للمادة 16 مكرر 3 من  
القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات الميينة .  
وحيث انه يرجوع المحكمة الى وثائق الملف تبين لها خلوه مما يفيد توجيه طلب انعقاد  
جمع عام قبل قيام ثلث ( 1/3 ) الملاك المشتركين بالاستدعاء لعقد الجمع العام  
الاستثنائي المؤرخ في 2023/19/26 مما يجعل من الجمع العام المذكور مخالفا للقانون  
و لا يسع المحكمة و الحالة هاته الا الاستجابة للطلب الرامي الى الحكم ببطلانه .  
وحيث يتعين جعل صائر الدعوى على كاهل المدعى عليها مع رفض باقي الطلبات.  
و تطبيقا للفصول 1-32-50-124 وما بعده من قانون المسطرة المدنية و المادة 16  
مكرر 2 من القانون 18-00 .

### لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الطلب .

في الموضوع : الحكم ببطلان الجمع العام المؤرخ في 2023/11/26 و بطلان جميع

مقرراته مع تحميل المدعى عليها الصائر و رفض باقي الطلبات .

بهذا صدر الحكم في التاريخ أعلاه وبقاعة الجلسات العلنية و كانت المحكمة متركبة من

الهيئة أعلاه

كاتب الضبط

الرئيس



نسخة قصد التبليغ